

Timmerholmin ranta-asemakaava Granvikissa Paraisilla

Rakennus- ja ympäristölautakunta 17.04.2024 § 52

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle Timmerholm 445-421-1-1 Paraisten Granvikissa on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaava-alue kattaa noin kolmen hehtaarin kokoisen Timmerholmenin saaren, jossa on toiminut luotsiasema 1800-luvun lopulta vuoteen 1986. Saari sijaitsee Stortervolandetin ja Heisalan välisellä merialueella, linnuntietä noin 14 kilometrin päässä Paraisten keskustasta. Rantaviivaa saarella on noin 0,7 km. Saarella on luotsi- ja lossitoimintaan liittyneitä rakennuksia, kuten luotsiasemarakennus, vartiotupa, rantavaja ja muita talousrakennuksia.

Ranta-asemakaavahankkeen tavoitteena on muuttaa vanha luotsiasemasaari loma-asutusalueeksi. Valtio on vuonna 2005 luovuttanut Timmerholmenin saaren yksityisomistukseen Perniössä sijaitsevan Natura-alueen vaihtokauppana. Saarta ympäröivä merialue on edelleen Metsähallituksen omistuksessa ja se on osa luonnonsuojelualueeksi tarkoitettua aluetta.

Maakuntakaavassa Timmerholmen on osoitettu virkistysalueeksi (V). Saari muutettiin virkistysalueeksi Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa vuonna 2021. Aiemmin se oli maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV).

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Paraisten eteläsaariston rantayleiskaava vuodelta 1983. Siinä Timmerholmenin saari on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Ranta-asemakaavan mitoitus noudattaa rantayleiskaavan mitoitusperusteita ja mitoitustaulukkoa, joiden mukaan Timmerholmenille on mahdollista osoittaa kaksi rakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavassa saaren eteläosaan osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kaksi rakennuspaikkaa. Saaren pohjoisosa osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Etelärannalla olevan laiturin ja venevajan alue osoitetaan yhteiskäyttöiseksi venevalkamaksi (LV/yk).

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys. Alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain, metsälain tai vesilain mukaisia luontokohteita eikä uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja. Huomionarvoiset luontokohteet sijaitsevat rakentamiseen osoitettujen alueiden ulkopuolella.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä 20.4.2023 alkaen. Kaavoituksen aloittamisesta ja mahdollisuudesta ilmaista mielipiteensä kaavan valmisteluaineistosta ilmoitettiin sanomalehdessä ja kaupungin verkkosivuilla. Viranomaisia tiedotettiin erikseen. Valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo antoi lausunnon valmisteluaineistosta. Museo totesi, että alueen rakennettu ympäristö tulee inventoida. Rakennettu kulttuuriympäristö tulee tarvittaessa osoittaa kaavassa

riittävin suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Uudisrakentamisen ohjauksessa tulee kiinnittää huomiota rantamaisemaan esimerkiksi edellyttämällä rantapuuston säilyttämistä.

Rakennusinventointia ei ole tässä yhteydessä tehty, mutta kaavan tausta-aineistona on Museoviraston vuonna 2009 julkaisema teos Meriväylien rakennusperintö. Kirjassa esitellään vuosina 1996-2000 tehtyjen rakennusinventointien perusteella merenkulun rakennusperintökohteita, kuten merimerkkejä ja luotsipaikkoja. Teoksessa todetaan, että Timmerholmenin luotsiaseman päärakennuksen hahmo on olennaisesti muuttunut alkuperäisestä useiden laajennusten tuloksena. Myös sisätilat on uudistettu. Teoksen mukaan Timmerholmenin rakennushistoriallinen merkitys on vähäinen, mutta se on mielenkiintoinen esimerkki pienten luotsiasemien pitkään jatkuneesta toiminnasta.

Kaavan laatija on antanut vastineen alueellisen vastuumuseon lausuntoon. Vastineen mukaan museo on ilmoittanut kaavan laatijalle, ettei uutta inventointia ole tarpeen tehdä. Museon lausunto on kaavan tausta-aineistona ja kaavan laatijan vastine on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus on nyt valmistunut. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot nähtävilläoloajan yhteydessä. Vuorovaikutus toteutetaan laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Liite

Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus liitteineen

Oheismateriaali

Luontoselvitys
Meriväylien rakennusperintö (Museovirasto 2009)
Alueellisen vastuumuseon lausunto

Esittelijä

Kaavoituspäällikkö Heidi Saaristo-Levin, puh. 040 488 5888
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää asettaa julkisesti nähtäville ehdotuksen Timmerholmin ranta-asemakaavaksi kiinteistölle 445-421-1-1 Granvikissa Paraisilla.

Lisäksi rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle kaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta ei jätetä muistutuksia tai sellaisia viranomaislausuntoja, jotka edellyttävät kaavaehdotuksen muuttamista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaavoitusyksikkö, rakennusvalvonta, kaavan laatija

Kaupunkikehityslautakunta 23.09.2025 § 39
311/10.02.04/2023

Valmistelija

Suunnittelija Anni Räsänen, puh. 040 488 5917
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Ehdotus Timmerholmin ranta-asetakaavaksi oli julkisesti nähtävillä 17.5.–17.6.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta nähtävilläolon yhteydessä. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei aihetta lausunnon antamiseen ole. Metsähallitus ja Väylävirasto eivät antaneet lausuntoa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi lausunnossaan muun muassa seuraavaa:

- Kaavaehdotus poikkeaa sekä yleis- että maakuntakaavasta ja saaren poistaminen virkistyskäytöstä vaatisi laajempaa perustelua.
- Kulttuuri- ja maisema-arvojen turvaamiseksi kaavaehdotus vaatii vielä työstöä. Ainakin luotsitupa ja rantavaja tulee osoittaa kaavassa suojeltaviksi, mahdollisesti myös lossihenkilöstön rakennus.
- Vartiotuvalla on erityinen merkitys merimaisemassa ja sen dominoiva asema tulee säilyttää.
- Uudisrakennusten sopeutuminen rakennettuun kulttuuriympäristöön, pihapiiriin ja rantamaisemaan tulee varmistaa rakennusalojen rajaamisella oleellisesti pienemmiksi ja riittäväillä kaavamääräyksillä.
- Sallittua rakentamisen määrää tulisi pienentää. Kaavassa tulee edellyttää maisematyölupaa.
- Ilmaston ja maiseman kannalta olisi tarpeellista määrätä säilyttämään maaston muoto ja kasvillisuus luonnonmukaisena.
- Kaavaa varten tehty luontoselvitys on osittain puutteellinen, eikä se täytä nykystandardeja. Luontoselvitystä tulee täydentää. Selvityksessä ei ole kartoitettu luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeja. Lepakoiden esiintyminen tulee alueella selvittää, koska alueella on vanhoja rakennuksia. Kallioketo on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi (CR) ja se on tarpeen rajata tarkemmin kaavassa.
- Luontoselvitys perustuu vain yhteen maastokäyntiin, joka on suoritettu nopealla aikataululla. Tällöin ei voida katsoa luontoarvojen tulleen selvitetyn luotettavalla tavalla. Varsinkin linnustوسelvitys tulee tehdä useampana päivänä.
- Saarta ympäröi valtion suojelutarkoitukseen varaama vesialue, johon rakentamisella saattaa olla vaikutusta.
- Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu kaikilta osin luontoselvityksessä esille nousseita luontoarvoja.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo kommentoi lausunnossaan muun muassa seuraavaa:

- Luotsiasemalla on kulttuurihistoriallista arvoa luotsilaitoksen toiminnan edustajana. Luotsiaseman ja rantavajan säilyminen tulee turvata suojelumerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä.
- Myös muiden historiallisten kohteiden, esim. lossitoimintaan liittyvän asemarakennuksen, arvot tulee kaavassa huomioida.
- Rakennusoikeutta on syytä pienentää ja toisen rakennuspaikan kerroslukua on mahdollisesti tarpeen madaltaa, jotta luotsiasema säilyttäisi asemansa saaren keskeisenä rakennuksena.
- Rakennusalojen tarkempi rajaaminen maiseman ja rakennetun ympäristön arvot huomioiden edesauttaisi uudisrakentamisen sovittamista ympäristöönsä.
- Rakentamiselle varattua aluetta tulee supistaa ja rakentamista saaren korkeimmalle kohdalle tulee välttää.

Caruna esittää lausunnossaan alueen nykyisen sähköverkon ja toteaa, että mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja

siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Lausunnoissa esiin tuotujen seikkojen vuoksi katsottiin tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvottelu (12.9.2024), jossa käytiin läpi kaavassa huomioitavia asioita yhdessä kaavan laatijan sekä ELY-keskuksen ja vastuumuseon kanssa. ELY-keskus toi muun muassa esiin, että luonnonsuojelulaki on päivittynyt ja vaatimukset ovat kiristyneet. ELY:n näkemyksen mukaan luontoselvitys on puutteellinen ja sitä on täydennettävä. Kaavan laatijan näkemyksen mukaan luontoselvitys on riittävä, eikä uuden tekeminen ole kaavan tarkoituksen kannalta tarpeen. Selvityksen on oltava suhteessa siihen mitä tehdään ja tämän kaavan osalta vaatimukset ovat liiallisia. Viranomaiset totesivat lisäksi, että maisema-arvot tulisi huomioida kaavassa paremmin, uudisrakentamista olisi syytä ohjata tarkemmin ja myös rakennetun ympäristön suojelumerkintöjä tarvitaan.

Kaavan laatija on täydentänyt kaava-aineistoa viranomaisten edellyttämillä tavoilla ja perustellut kaavan ratkaisuja viranomaislausuntoihin antamassaan vastineessa (ohessa liitteenä). Aineisto on toimitettu kaupungille elo-syyskuussa 2025. Kaavaan on lisätty suojelumerkinnät (sr) luotsiasemarakennukselle, rantavajalle ja lossihenkilöstön rakennukselle. Loma-asuntojen rakennusaloja ja rakennusoikeutta on pienennetty. Päärakennus saa olla kooltaan aiemmin esitetyn 200 kerrosalaneliömetrin sijaan 180 k-m². Kallioketo on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi (luo), joka tulee säilyttää luonnontilaisena, eikä sen luontoarvoja saa vaarantaa rakennettaessa. RA-kaavamääräykseen on lisätty vaatimus, että kasvillisuus ja maaston muodot on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisina niin, että uusien rakennusten ja rannan väliin jää näköeste. Yleismääräyksiin on lisätty rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jolloin maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. Vastineessa todetaan, että luontoselvityksen suosituksen mukaiset alueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, kaava ei vaaranna mahdollisten lepakoiden elinolosuhteita, eikä sellaista rakentamista osoiteta, jolla olisi vaikutus saarta ympäröivään vesialueeseen.

Luontoselvityksen laatija on antanut oman vastineensa luontoselvitykseen liittyen (ohessa liitteenä). Hänen näkemyksensä mukaan maastokäynnillä saatiin riittävän hyvä kuva kaavoitettavan alueen linnustosta ja luontoarvoista. Luontoselvityksen perusteella kyettiin tunnistamaan ja rajaamaan huomionarvoiset kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon, kun rakentamisen sijoittelua suunnitellaan. Kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen luontoselvitystä on täydennetty maininnalla, että lähteenä käytetyissä tietokannoissa alueelta ei ollut havaintoja luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeista, eikä alueelta tehty havaintoja näistä lajeista.

Kaava-aineistoon tehdyt täydennykset ovat luonteeltaan sellaisia, ettei kaavaehdotusta niiden johdosta ole tarpeen asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Timmerholmin ranta-asemakaava on valmis ja voidaan hyväksyä.

Liite

Kaavaehdotus (kartta, merkinnät ja määräykset)
Kaavaehdotuksen selostus liitteineen
Kaavan laatijan vastine
Luontoselvityksen laatijan vastine

Oheismateriaali

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Täydennetty luontoselvitys
Viranomaisneuvottelun muistio

Esittelijä	Kaavoituspäällikkö Pasi Hyvärilä, puh. 040 488 5918 etunimi.sukunimi@parainen.fi
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy Timmerholmin ranta-asemakaavan.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Jakelu lopullisen päätöksen jälkeen	Yksiköt kaavoitus, rakennus- ja ympäristöpalvelut ja maankäyttö sekä maanomistaja- ja viranomaisjakelu (lisäksi lausuntojen ja/tai muistutuksen jättäneet tarvittaessa)
